

LTS: Sau một năm có hiệu lực, các luật mới gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 đã từng bước đi vào thực tiễn. Hàng loạt nghị định, thông tư, quyết định... đã được ban hành nhằm hướng dẫn chi tiết, tạo nền tảng pháp lý rõ ràng cho việc phát triển dự án theo quy định mới.

Việc thực thi pháp luật được thúc đẩy mạnh mẽ: Chính phủ liên tục có chỉ đạo quyết liệt, trong khi các địa phương cũng triển khai nhanh chóng, hạn chế tối đa độ trễ trong tổ chức thực hiện. Với những chuyển động đồng bộ đó, dù thời gian áp dụng chưa đầy một năm, thị trường bất động sản đã ghi nhận nhiều dấu hiệu khởi sắc và sự chuyển mình tích cực. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn đang cho thấy nhiều vướng mắc phát sinh, ở cả quy định chưa thống nhất của pháp luật và sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng quy định giữa các cơ quan quản lý.

Tạp chí Kinh tế Sài Gòn giới thiệu chuỗi bài viết phân tích một số vấn đề đáng chú ý trong việc triển khai thi hành các văn bản luật này.

BÀI 1:

NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI: CẰNG THẲNG BÀI TOÁN CÂN ĐỐI LỢI ÍCH

LS. NGUYỄN THÙY TRANG (*)

Cải thiện thời gian tính tiền thuê đất hàng năm

Một tín hiệu tích cực có thể ghi nhận là tiến độ xác định tiền thuê đất hàng năm của các dự án đã được cải thiện đáng kể nhờ quy định mới cho phép sử dụng... bảng giá đất. Trước đây, tất cả các trường hợp giao đất, cho thuê đất dự án đều phải sử dụng giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Đặc biệt, nếu đất dự án có giá trị từ 10-30 tỉ đồng, tùy địa bàn, nhà đầu tư sẽ phải chờ đợi rất lâu do phải trải qua quy trình phức tạp, thời gian kéo dài khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư⁽¹⁾.

Ngoài ra, chính sách mở rộng tối đa các trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm theo Luật Đất đai 2024 và giới hạn việc thuê đất trả tiền thuê một lần khiến cho càng nhiều dự án được hưởng lợi từ việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền thuê đất⁽²⁾.

Liên quan đến việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền thuê đất hàng năm, hầu hết địa phương đã ban hành bảng giá đất mới cho giai đoạn chuyển tiếp từ khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực đến hết năm 2025. Mức giá đất phổ biến được điều chỉnh tăng cao, gấp từ 2-6 lần ở Hà Nội và ở TPHCM (cũ) có vị trí tăng hơn 38 lần so với giá trước đây.

Điều này đã khiến áp lực tài chính với nhà đầu tư tăng đột biến.

Dù vậy, nhìn chung việc nâng giá đất theo bảng giá mới được đánh giá là phù hợp với tình hình mới khi không còn sử dụng hệ số K như trước. Việc giá đất tại bảng giá mới được nâng lên cao cũng góp phần hạn chế hiện tượng bỏ cọc, gây nhiễu loạn thị trường trong các cuộc đấu giá đất tại một số địa phương.

Tuy nhiên, các dự án được giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian dự án vẫn bị vướng ở điểm nghẽn xác định nghĩa vụ tài chính. Đối với các dự án này, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần là khoản tài chính lớn, có ý nghĩa trọng yếu đối với nhà đầu tư vì sẽ chiếm tỷ trọng rất lớn trong giá bán sản phẩm bất động sản. Tuy nhiên, các khó khăn trong việc áp dụng các phương pháp thặng dư, so sánh, thu nhập vẫn khiến quá trình xác định giá đất kéo dài.

Đơn cử, tại Hà Nội, có dự án được giao đất từ tháng 11-2023 vẫn phải chờ đến tháng 2-2025 mới được phê duyệt tiền sử dụng đất. Mặc dù chưa nộp tiền sử dụng đất, nhà đầu tư vẫn có thể triển khai các bước như thiết kế và thi công. Tuy nhiên, tiến độ xác định giá đất hiện nay chậm đến mức nhiều dự án chung cư đã hoàn thiện hạ ▶



Hầu hết địa phương đã ban hành bảng giá đất mới cho giai đoạn chuyển tiếp từ khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực đến hết năm 2025.

Ảnh: N.K

tăng kỹ thuật, xây xong phần móng nhưng vẫn không thể mở bán để huy động vốn, chỉ vì chưa xác định xong nghĩa vụ tài chính để đưa vào cơ cấu giá bán. Có trường hợp nhà đầu tư chủ động tạm tính tiền sử dụng đất để công bố giá bán, nhưng khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chính thức, mức giá cao hơn dự kiến quá nhiều. Điều này khiến cho doanh nghiệp rơi vào thế tiến thoái lưỡng nan: nếu giữ nguyên giá bán thì thua lỗ hoặc không đạt chỉ tiêu kinh doanh; nếu điều chỉnh giá theo mức phê duyệt thì buộc phải thương thảo, điều chỉnh hợp đồng với khách hàng hoặc chấp nhận mất tiền cọc.

Trước thực trạng nêu trên, Bộ Nông nghiệp và Môi trường mới đây đã đề xuất sửa đổi toàn diện cơ chế xác định giá đất tại dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024. Theo đó, thay vì áp dụng nguyên tắc thị trường, giá đất sẽ do Nhà nước quyết định thông qua việc ban hành bảng giá đất và hệ số K. Mặc dù vẫn còn những lo ngại về nguy cơ tái diễn tình trạng “hai giá”, cơ chế này được kỳ vọng sẽ tạo ra bước đột phá trong việc rút ngắn thời gian xác định giá đất cho hầu hết các dự án đầu tư bất động sản, tương tự như những cải thiện đã thấy đối với các dự án xác định tiền thuê đất hàng năm nêu ở trên.

Khoản thu bổ sung 5,4% - Gánh nặng vô lý đổ lên vai nhà đầu tư

Bất chấp tình trạng chậm trễ khi thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như phân tích ở trên mà người chịu thiệt hại đầu tiên chính là nhà đầu tư thì điều 50.2 và điều 51.9 của Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định nhà đầu tư phải nộp bổ sung 5,4% tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, tính trên số ngày kể từ khi có quyết định giao đất đến khi cơ quan có thẩm quyền xác định xong nghĩa vụ tài chính. Đây không phải khoản tạm nộp, mà là nghĩa vụ tài chính thực sự phát sinh - không có cơ chế hoàn lại, dù chậm trễ do phía cơ quan nhà nước.

Vấn đề ở chỗ, kể từ thời điểm có quyết định giao đất thì toàn bộ quy trình thẩm định giá đất - từ xác định giá, lấy ý kiến sở tài chính, phản biện của hội đồng thẩm định giá đất, đến phê duyệt của UBND cấp tỉnh - theo quy định của pháp luật cũng như thực tiễn triển khai trên thực tế, là quy trình nội bộ thuộc quyền của các cơ quan nhà nước. Nhà đầu tư không được tham gia bất kỳ bước nào trong thủ tục này. Cuối cùng, việc xác định giá đất bị chậm trễ kéo dài, mặc dù việc mở bán bị đình trệ khiến nhà đầu tư phải chịu thiệt hại nặng nề, nhưng họ vẫn phải nộp thêm



Tiến độ xác định giá đất hiện nay chậm đến mức nhiều dự án chung cư đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xây xong phần móng nhưng vẫn không thể mở bán để huy động vốn, chỉ vì chưa xác định xong nghĩa vụ tài chính để đưa vào cơ cấu giá bán.

khoản 5,4% trên tổng số tiền sử dụng đất phải nộp, như thế lỗi là từ phía họ.

Dự thảo tờ trình kèm dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định 103 (lần 2) kèm theo Công văn số 7127/BTC-QLCS ngày 24-5-2025 của Bộ Tài chính đã đề cập đến vấn đề này. Theo đó, lý do áp khoản nộp bổ sung là theo cơ chế chia sẻ, cụ thể là doanh nghiệp phải nộp khoản tiền bổ sung này do đây là nghĩa vụ phải thực hiện kể từ ngày có quyết định giao đất nhưng nhà đầu tư chưa phải nộp và do đó, có thể sử dụng khoản tiền này để làm các việc khác mang lại lợi ích cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc Nhà nước cần chịu trách nhiệm với những thiệt hại gây ra cho nhà đầu tư do không thể triển khai xây dựng giá để bán hàng, dẫn đến bị đọng vốn và trì trệ kinh doanh, thì không được trình bày trong tờ trình.

Chúng tôi cho rằng, bất kỳ khoản thu bổ sung nào từ nhà đầu tư vào ngân sách nhà nước đều cần dựa trên nguyên tắc có lỗi của nhà đầu tư, gây thiệt hại cho Nhà nước, xã hội hoặc thể hiện tính răn đe để ngăn ngừa tái phạm. Tuy nhiên, trong trường hợp này, nguyên nhân chậm trễ không xuất phát từ phía nhà đầu tư; ngược lại, chính nhà đầu tư phải chịu thiệt hại về thời gian và chi phí. Việc buộc nhà đầu tư phải nộp thêm khoản tài chính trong hoàn cảnh này cũng không cải thiện tốc độ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bởi họ không có quyền can thiệp vào thủ tục này. Do đó, khoản thu bổ sung này - ngoài việc làm tăng ngân sách nhà nước - không thực sự mang lại ý nghĩa tích cực nào về chính sách, mà trái lại, còn làm xấu đi môi trường đầu tư.

Cần nói thêm rằng với các dự án có quỹ đất lớn và tiền sử dụng đất lên đến hàng trăm, hàng ngàn tỉ đồng thì khoản bổ sung 5,4% này có thể lên đến hàng chục, hàng trăm tỉ đồng, trở thành gánh nặng vô cùng lớn cho nhà đầu tư trong giai đoạn nhà đầu tư đang phải dồn mọi nguồn lực tài chính để xin cấp phép và triển khai xây dựng. Giữa bối cảnh doanh nghiệp bất động sản đang phục hồi yếu, áp lực tài chính lớn, khoản thu này chẳng khác nào “đòn đau”

giáng xuống dòng tiền của doanh nghiệp, kéo lùi toàn bộ tiến độ phát triển dự án.

Trong đề xuất tại dự thảo lần 2 Nghị định sửa đổi Nghị định 103, cơ quan soạn thảo khẳng định việc bỏ hoàn toàn khoản nộp bổ sung này vượt thẩm quyền của Chính phủ vì đã được quy định tại Luật Đất đai 2024. Thay vào đó, cơ quan soạn thảo đề xuất không giảm tỷ lệ phần trăm nhưng sẽ loại trừ thời gian cơ quan nhà nước thực hiện việc xác định giá đất cụ thể (tối đa 180 ngày). Đến tháng 7-2025, Bộ Tài chính đã đưa vào dự thảo lần 3 phương án giảm mức nộp bổ sung xuống còn 3,6%, là tỷ lệ trung bình cộng của các chỉ số giai đoạn 2014-2024: CPI, lãi suất tiền gửi kỳ hạn sáu tháng của Vietcombank và tỷ lệ lạm phát⁽³⁾.

Các đề xuất giảm mức nộp, cắt giảm thời gian tính nộp theo đề xuất của Bộ Tài chính có ý nghĩa đáng kể trong việc giảm tải phần nào gánh nặng tài chính cho nhà đầu tư. Mặc dù vậy, xét về bản chất của vấn đề như đã phân tích ở trên, chúng tôi cho rằng cần triệt để bãi bỏ quy định này, tức nhà đầu tư sẽ không phải nộp bất kỳ khoản tiền bổ sung nào bởi họ không hề có lỗi trong việc chậm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Để làm được điều này, quy định về khoản tiền bổ sung tại điều 257.2(d) Luật Đất đai 2024 cần được sửa đổi. Theo cập nhật mới nhất vào cuối tháng 7-2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đề xuất bỏ hoàn toàn quy định về khoản tiền nộp bổ sung này trong dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024. Đề xuất này đã nhận được sự đồng tình rộng rãi từ cộng đồng nhà đầu tư và giới chuyên môn, vì thể hiện đúng bản chất của vấn đề. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý rằng Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành cần bổ sung quy định chuyển tiếp để các nhà đầu tư đã phải nộp khoản tiền bổ sung trong thời gian qua sẽ có cơ chế được hoàn lại, hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ thuế khác. Điều này là cần thiết để bảo đảm sự bình đẳng giữa các nhà đầu tư và giữa các dự án với nhau khi đều được hưởng chính sách hợp lý, nhân văn của Nhà nước.

Về tổng thể, tốc độ xác định nghĩa vụ tài chính đang dần được cải thiện. Đây là một tín hiệu tích cực. Tuy nhiên, cần tiếp tục hoàn thiện không chỉ ở khâu thực thi mà còn trong cả khung pháp lý để quá trình đầu tư diễn ra thực sự thông suốt và hiệu quả. Việc sửa đổi kịp thời các quy định chưa phù hợp, bổ sung nội dung còn thiếu và điều chỉnh các cơ chế gây bất lợi cho nhà đầu tư sẽ góp phần giảm thiểu rủi ro, khơi thông dòng vốn và tạo tâm lý an tâm, vững vàng cho nhà đầu tư khi rót vốn dài hạn.

⁽¹⁾ Công ty Luật Vilasia

⁽¹⁾ Điều 114.4 Luật Đất đai 2013; Điều 3.3 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và Điều 4.4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

⁽²⁾ Xem phân tích trước đây của chúng tôi về chính sách này trong bài *Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất được cải cách mạnh mẽ*, Tạp chí Kinh tế Sài Gòn, tại <https://thesaigontimes.vn/tien-su-dung-dat-va-tien-thue-dat-duoc-cai-cach-manh-me/> (truy cập lần cuối ngày 3-8-2025).

⁽³⁾ Tờ trình số 431/TTr-BTC ngày 18/7/2025 của Bộ Tài chính về Dự thảo Nghị định của Chính phủ